

Проверьте требуется ли уточнение границ Вашего земельного участка

Порой у читателей нашего сайта возникают вопросы: а правильно ли определены границы земельного участка, нужно ли проводить межевание или уточнение границ.

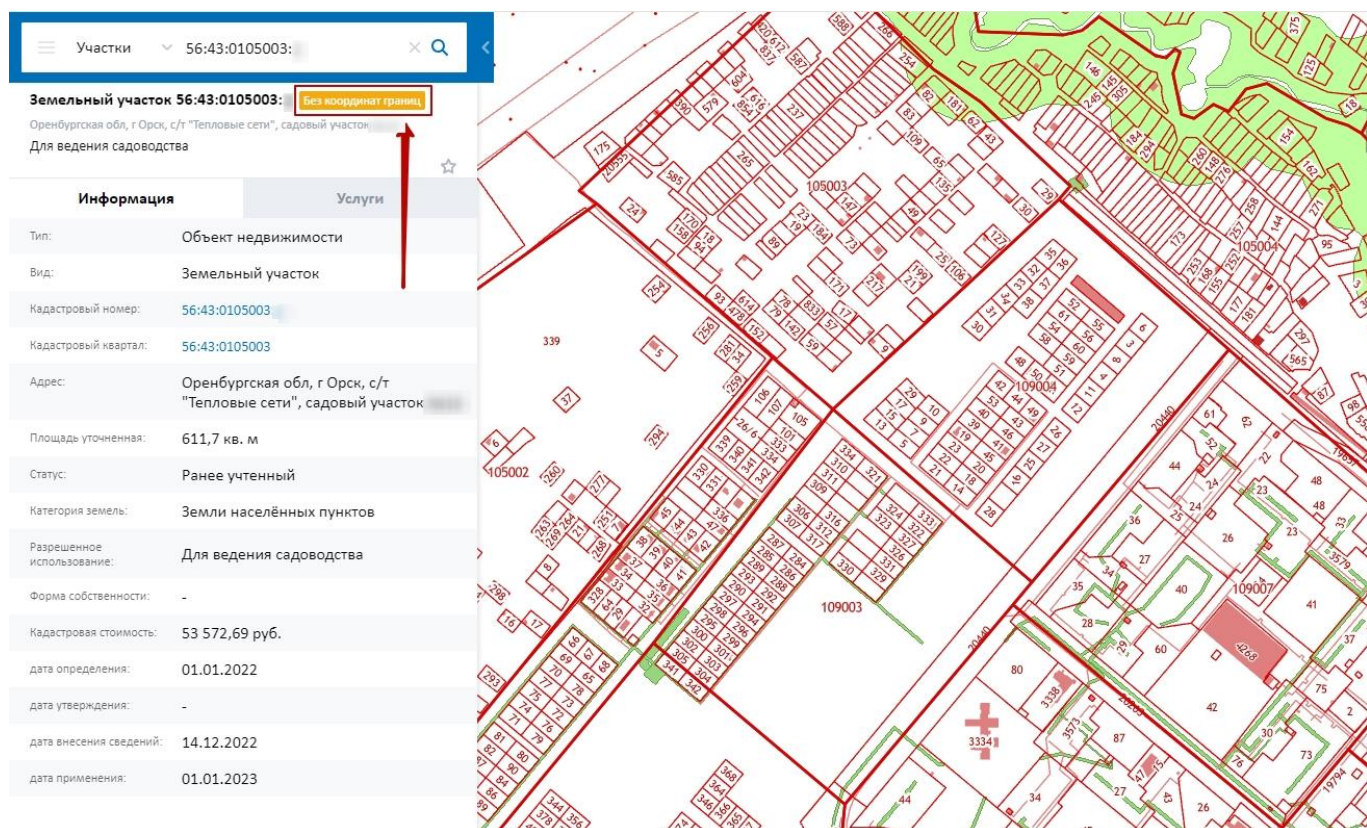
Сегодня поговорим о тех случаях, когда земельный участок стоит на государственном кадастровом учете, но не понятно требуют ли уточнения местоположение границ такого участка или нет.

Итак, первый случай, когда границы требуют уточнения – это когда Ваш участок ранее учтенный, сведения о нем содержатся в ЕГРН, но межевания Вы не проводили. Это такие земельные участки, на которые возникли и не прекращены права (собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, право аренды, право застройки) до 01.03.2008 года. Сведения могут как содержаться, так и отсутствовать в ЕГРН.

Данный участок, скорее всего, не будет иметь координат, которые соответствуют действующему законодательству. Определить можно с помощью сервиса «Публичная кадастровая карта» или по Выписке из ЕГРН.

На публичной кадастровой карте Вы увидите рядом с кадастровым номером отметку «Без координат» (как на Рисунке 1).

Рисунок 1.



The screenshot shows the public cadastral map interface. On the left, a search bar contains the text 'Участки' and '56:43:0105003:'. Below it, a card for the land parcel 'Земельный участок 56:43:0105003:' is displayed. A red arrow points to a yellow box containing the text 'Без координат границ.' (Without boundary coordinates). The card also shows the address 'Оренбургская обл., г Орск, с/т "Тепловые сети", садовый участок' and the area '611,7 кв. м'. On the right, a map shows a grid of land parcels with red outlines. The parcel 56:43:0105003 is highlighted in red.

Информация		Услуги
Тип:	Объект недвижимости	
Вид:	Земельный участок	
Кадастровый номер:	56:43:0105003	
Кадастровый квартал:	56:43:0105003	
Адрес:	Оренбургская обл, г Орск, с/т "Тепловые сети", садовый участок	
Площадь уточненная:	611,7 кв. м	
Статус:	Ранее учтенный	
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование:	Для ведения садоводства	
Форма собственности:	-	
Кадастровая стоимость:	53 572,69 руб.	
дата определения:	01.01.2022	
дата утверждения:	-	
дата внесения сведений:	14.12.2022	
дата применения:	01.01.2023	

А в выписке ЕГРН, на первой странице в 1 разделе в строке «Площадь» значение будет указано точной цифрой (как на Рисунке 2).

Рисунок 2.

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
			Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 08.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 08.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
08.05.2020 № 99/2020/327877067			
Кадастровый номер:		56:43:	
Номер кадастрового квартала:		56:43:0105003	
Дата присвоения кадастрового номера:		31.03.1995	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Оренбургская область, г.Орск, сад.тов. «Тепловые сети»,	
Площадь:		626 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		72659.82	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		56:43:0105003	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		56:43:0105003	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			

Это говорит о том, что координаты границ участка либо совсем не определены, либо определены декларировано, то есть значение площади участка взято из правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа.

Помимо этого в 1 разделе выписки из ЕГРН в строке «Особые отметки» присутствует предложение «Границы земельного участка **не установлены** в соответствии с требованиями земельного законодательства» (как на Рисунке 3).

Рисунок 3.

или наемного дома коммерческого использования:	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	

В случае если у земельного участка границы не установлены данный раздел будет отсутствовать. Это также будет подтверждаться данными в строке «Особые отметки» раздела 1.

Если же границы земельного участка уточнены и не требуют межевания, то сведения о площади указываются с данными о погрешности, как на Рисунке 4.

Рисунок 4.

ФГИС ЕГРН	
полное наименование органа регистрации прав	
Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 11.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 11.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	
Всего листов выписки: <u> </u>	
11.06.2020 № 99/2020/333039611	
Кадастровый номер:	56:43:0105003:
Номер кадастрового квартала:	56:43:0105003
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Оренбургская обл, г.Орск, р-н Елшанки, с/т Тепловые сети, .
Площадь:	600 +/- 9кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	69642
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	56:43:0105003:
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

В разделе 3 «Описание местоположения земельного участка» присутствует подраздел 3.2 «Сведения о характерных точках границы земельного участка» (в этом случае, столбец «Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м» должен быть заполнен числовым значением) (Рисунок 5).

Рисунок 5.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости				
Описание местоположения земельного участка				
Раздел 3.2				
Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № <u> </u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u> </u>			
Всего разделов: <u> </u>				
Всего листов выписки: <u> </u>				
30.05.2020 № 99/2020/331009558				
Кадастровый номер:	56:44:0435001:43			
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК - субъект 56				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	427748.64	2299800.57	данные отсутствуют	0.4
2	427735.66	2299744.92	данные отсутствуют	0.4
3	427724.33	2299750.68	данные отсутствуют	0.4
4	427736.91	2299801.24	данные отсутствуют	0.4

Здесь важно отметить, что встречаются и такие случаи, когда в выписке или правоустанавливающем документе есть координаты земельного участка, однако они определены в системе координат, которая **не действует на сегодняшний день или с нормативной точностью ниже установленной и пересчитать их не представляется возможным** (Читайте в нашей статье <https://rkc56.ru/faq/3886>). В таких случаях также требуется уточнение местоположения границ земельного участка.

Помимо этого, могут возникнуть случаи, когда границы Вашего участка определены кадастровым инженером не верно. На публичной кадастровой карте это может быть также видно: неверная конфигурация участка, расположение или пересечение с другим участком, как на рисунке 6. В данном случае, также требуется уточнение границ Вашего участка путем исправления реестровой ошибки.

Рисунок 6.



В любом из перечисленных случаев, Вам потребуется помощь квалифицированного кадастрового инженера. По результатам проведенных работ он подготовит межевой план - документ, который подтверждает установление границ земельного участка.

Межевой план предоставляется собственником в органы регистрации прав с заявлением об уточнении местоположения границ земельного участка.

Если у Вас появятся вопросы – задавайте их на нашем сайте gkc56.ru и мы подскажем требует ли уточнения ваш земельный участок.

В конце хотелось бы напомнить, что межевание земельного участка – это право, а не обязанность. Но нужно понимать, что это может оградить Вас в будущем от ненужных споров и сложностей.

*Горбачёва Л.Р.
Специалист по связям с общественностью
Компании «Региональный кадастровый центр»
г. Оренбург*